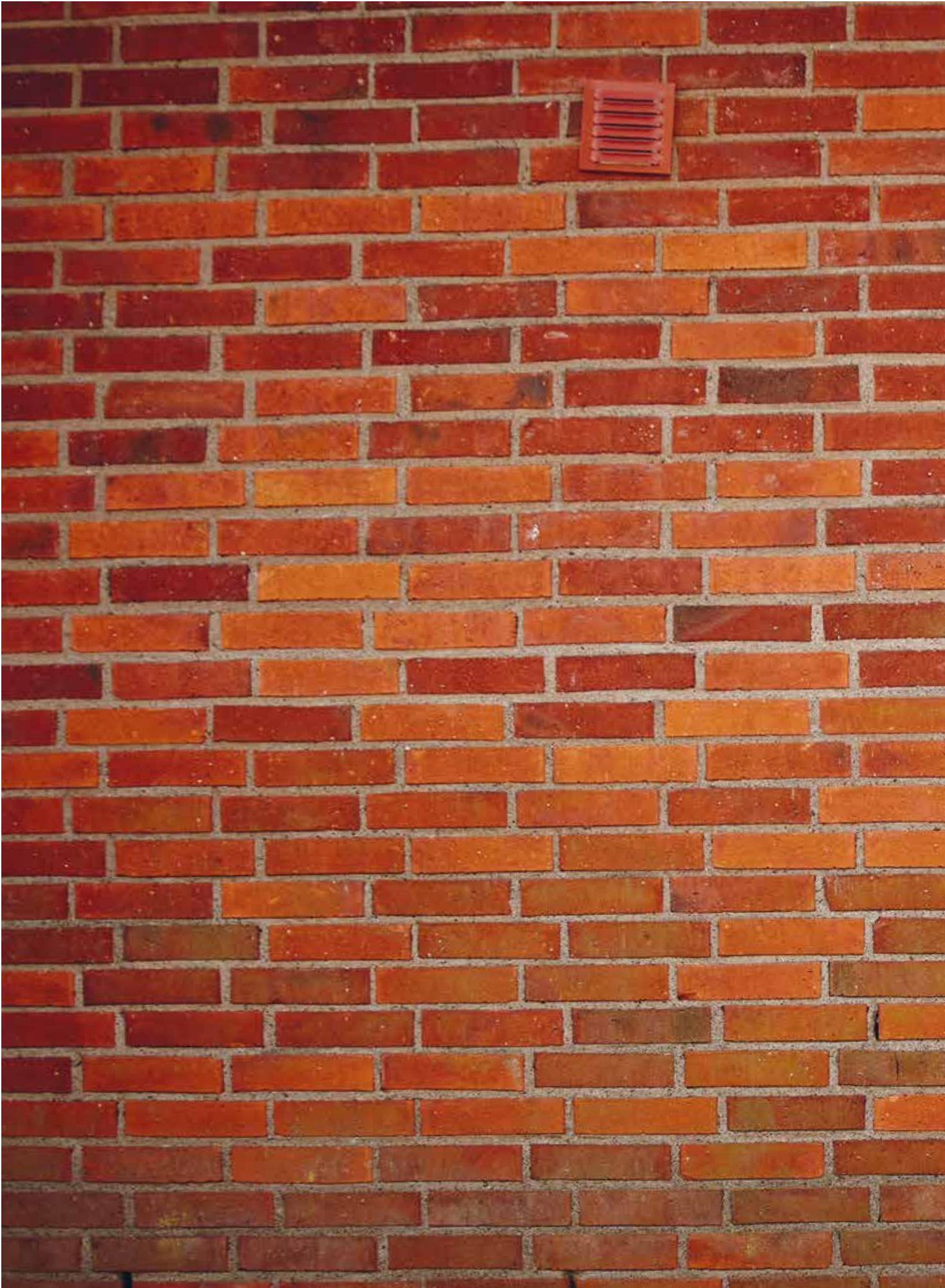


ÅRSREDOVISNING

VÄSTERVIKS BOSTAD AB

2014





INNEHÅLL

04	VD-ORD
06	ORGANISATION OCH STYRNING
08	LÅNGSIKTIGA MÅL
10	VERKSAMHETSBERÄTTELSEN
12	ÄGDA BOSTÄDER & ÄGDA LOKALER
16	UNDERHÅLL
18	INVESTERINGAR
20	PERSONAL
22	HYRESGÄSTER
24	FÖRVALTADE FASTIGHETER
26	INFOGRAFIK
29	RESULTATRÄKNING
30	BALANSRÄKNING
32	KASSAFLÖDESANALYS
33	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR & NOTER
42	NYCKELTAL
43	UNDERSKRIFTER
44	REVISIONSBERÄTTELSE
45	GRANSKNINGSRAPPORT
46	FASTIGHETSBESTÅND

A man with light brown hair, smiling broadly, stands in front of a red brick wall. He is wearing a red and white checkered button-down shirt under a black blazer. The text 'ETT ÅR MED TRYGGHET OCH TRIVSEL I FOKUS' is overlaid in white on a dark semi-transparent background at the bottom of the image.

**ETT ÅR MED
TRYGGHET
OCH TRIVSEL
I FOKUS**

2014

har varit ett ekonomiskt bra år för Bostadsbolaget, mycket beroende på att vädret varit varmare och vintern mindre snöig än vanligt. Positivt är också att efterfrågan på bostäder har ökat och att bolaget har haft en fortsatt mycket god uthyrningsnivå.

Vi har jobbat extra mycket med trygghet och trivsel under året. Hela personalstyrkan har gått en serviceutbildning och med utgångspunkt i kundundersökningen har varje driftlag upprättat en handlingsplan för att utveckla de sociala värdena i boendet. Bolaget har också startat ett samarbete med räddningstjänsten kring brandsäkerhet och grannsamverkan.

Och apropå trygghet så har vi både invigt kommunens första trygghetsboende på Rosavilla och påbörjat en ombyggnation av ett hus på Midgård

“Vi ser också att vi kommer att behöva rekrytera fler medarbetare, både för att täcka pensionsavgångar och för att kunna växa och utvecklas”

till trygghetsboende. Det här är en boendeform som efterfrågas av många och Bostadsbolaget planerar därför trygghetsboenden på fler ställen i kommunen.

Bolaget har genomfört betydande investeringar och underhållsinsatser i de fastigheter som det förvaltar åt TjustFastigheter och kommit igång med uppdraget att effektivisera och utveckla driften av Västerviks Teater och Konferens och de idrottsanläggningar som det övertog från kommunen 2013.

Mindre roligt har varit att flera bränder och vattenskador drabbat bolagets fastigheter under året. För att minska den typen av skador i framtiden har två personer anställts

för att arbeta med förebyggande åtgärder och systematiskt gå igenom hela fastighetsbeståndet.

EKONOMI

Bolagets resultat påverkas av nya redovisningsregler som medför att en stor del av underhållet numera bokförs som investeringar vilket medför ökade avskrivningar. Efter som uthyrningsläget på bostäder varit bra blev intäkterna goda trots ökade vakanser i elevboenden och lokaler. Kostnaderna för uppvärmning och skötsel har gynnats av ett varmt och snöfattigt år men ekonomin har också påverkats av betydande taxeökningar och kostnader för bränder och vattenskador.

FRAMTIDEN

Behovet av trygghetsboenden och särskilda boende kommer att öka med hänsyn till det stora omflyttningsbehov som finns i kommunen. Behovet av vanliga bostäder kommer också att öka i viss mån eftersom kommunen

förväntas få ett positivt flyttnetto de närmaste åren.

Eftersom Västervik har en byggmarknad som är ansträngd kommer bolaget framöver att hantera fler byggprojekt i egen regi. Vi ser också att vi kommer att behöva rekrytera fler medarbetare, både för att täcka pensionsavgångar och för att kunna växa och utvecklas. Att vara en attraktiv arbetsgivare kommer därför att vara mycket viktigt för framtiden.

Sven-Åke Lindberg,
VD Västerviks Bostads AB



ORGANISATION OCH STYRNING

Styrelsen och vd för Västerviks Bostads AB (556050-3095) får härmed avge nedanstående berättelse rörande 2014 års verksamhet.

STYRNING

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Västerviks Kommuns Förvaltnings AB, 556528-1416. Västerviks kommuns Förvaltnings AB utser ombud som har att företräda ägaren på bolagsstämman.

Enligt ägardirektivet ska bolaget främja bostadsförsörjningen i och inflyttningen till Västerviks kommun bland annat genom att erbjuda väl underhållna lägenheter med konkurrenskraftiga hyror, att arbeta med boinflytande för hyresgästerna och att bygga trygghetsboenden. Ägardirektivet angav också att Bostadsbolaget skulle eftersträva en genomsnittlig avkastning på totalt kapital om motsvarande lägst 5,1 procent. Kraven i ägardirektivet är uppfyllda.

Bolagets styrelse väljs i sin helhet av kommunfullmäktige. Bolaget har också två personalrepresentanter med i styrelsen. Ordförande i Bostadsbolagets styrelse var Bo Andersson och Sven-Åke Lindberg var bolagets VD under året.

REGLER FÖR KOMMUNALA BOSTADSBOLAG

Allmännyttiga bostadsföretag verkar på marknaden som vilket annat bostadsföretag som helst utan skattelättnader eller andra förmåner. Verksamheten ska bedrivas affärsmässigt och ägaren ska få utdelning med en procent över statslåneräntan på insatt kapital. Bolaget delade ut 140 700 kronor till ägaren 2014.

ORGANISATIONS-TILLHÖRIGHET

Bolaget är anslutet till SABO (Sveriges allmännyttiga Bostadsföretag), en intresseorganisation för kommunägda bostadsföretag. Bolaget är också medlem av arbetsgivarorganisationen Fastigo.

NY REDOVISNINGSPRINCIP

From 2014 tillämpar bolaget Bokföringsnämndens allmänna råd; BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Den största förändringen jämfört med tidigare är

att fastigheter uppdelas i komponenter och att avskrivningen sker över komponentens nyttjandeperiod. 2013 års siffror har omräknats enligt de nya principerna och effekterna av detta beskrivs under tilläggsupplysningar och noter.

“Bostadsbolaget är ett bra exempel på ett mycket väl fungerande kommunalt bolag där jag med stolthet sitter i styrelsen”

Ingegerd Karlsson

Vice ordförande Bostadsbolagets styrelse

Styrelsen

Bo Andersson, ordf. (M)
Ingegerd Karlsson, v. ordf. (S)
Håkan Olovsson (C)
Otto Jacobsson (C)
Björn Holgersson (FP)
Poul Larsen (S)

Ann-Katrin Kreutz (S)
Kajsa Andersson (S)
Jon Sjölander (M)

Personalrepresentanter

Jonas Ålstam, Vision
Tomas Sundell, Kommunal

“Jag valde att vara en del av Bostadsbolagets styrelse för att det arbetet handlar mycket om det jag själv brinner för – ekonomi, utveckling och entreprenörskap”

Bosse Andersson
Ordförande Bostadsbolagets styrelse



AFFÄRSIDÉ

Vi ska erbjuda tryggt, tillgängligt och attraktivt boende samt lokaler och service med hög kvalitet i Västerviks kommun

VISION

Bostadsbolaget är det naturliga valet för boende och verksamhetsutövare och skapar tillväxt i Västerviks kommun

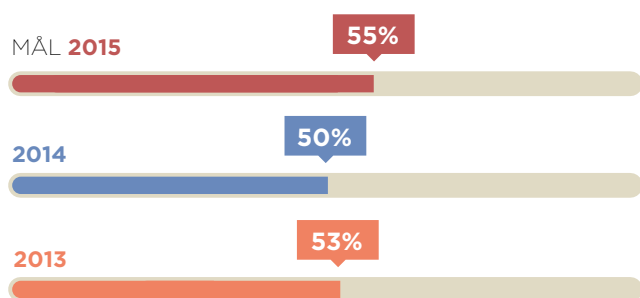


LÅNGSIKTIGA MÅL

Bostadsbolaget arbetar mot långsiktiga mål med fokus på kundnöjdhet och affärsmässighet. Målen ska vara uppfyllda innan utgången av 2015

MÅL KUNDNÖJDHET

ANTALET HELNÖJDA KUNDER SKA VARA MINST 55%

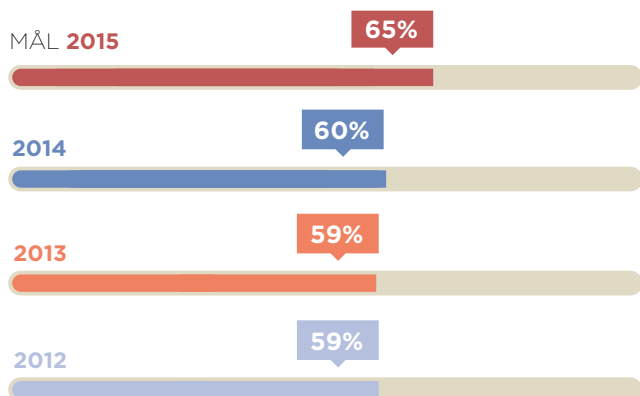


Målet är inte uppfyllt. Andelen helt nöjda kunder var 50% vid vår senaste mätning.

Bostadsbolaget nöjer sig inte med mindre än att hyresgästerna ger högsta betyg. Vägen dit handlar om bemötande, service och kompetens. Jämförelser med andra likvärdiga bostadsbolag visar att bolaget har mycket nöjda och lojala hyresgäster.

MÅL TILLGÄNGLIGA LÄGENHETER

ANDELEN TILLGÄNGLIGA LÄGENHETER SKA VARA MINST 65%



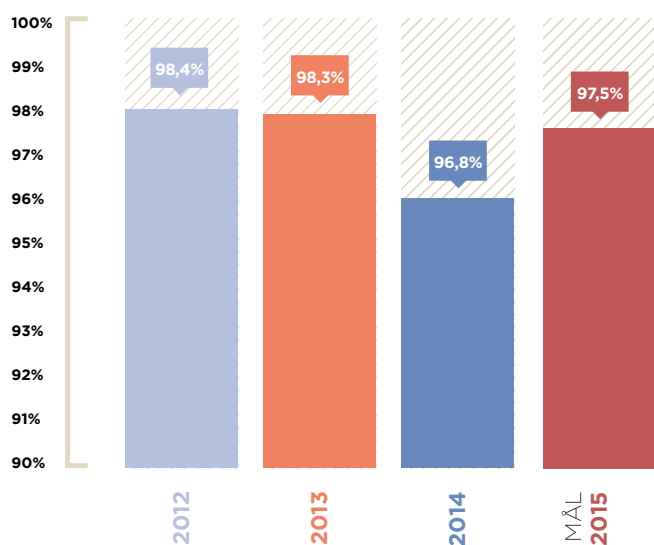
Målet är inte uppfyllt. Vid mätningarna 2014 var 60% av bolagets lägenheter tillgängliga för alla.

Att bygga så att alla kan bo i bolagets fastigheter är en viktig framtidsfråga. Den viktigaste åtgärden för tillgänglighet är att bygga hissar och det var vi gjort på till exempel Åbyhöjden. Genom fortsatta liknande åtgärder kommer vi närmare målet.

VI HAR UPPFYLLT MÅLET ATT:
DRIFTNETTO MINUS UNDERHÅLL
SKA VARA MINST 500 KR PER M²

MÅL UTHYRNING LOKAL

EN UTHYRNINGSGRAD RÄKNAD I YTA FÖR LOKALER OM MINST 97,5%

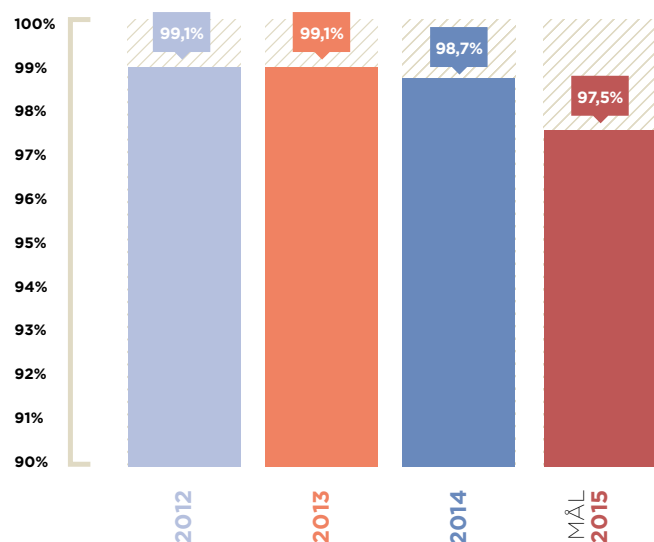


Målet är inte uppfyllt. Uthyrningsgraden under 2014 var 96,8 %.

Bostadsbolaget har fokus på att hitta aktörer som kan utveckla Västervik genom sin etablering.

MÅL UTHYRNING BOSTAD

EN EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD FÖR BOSTÄDER OM MINST 97,5%



Målet är uppfyllt. Årets siffra var 98,7%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden kan aldrig bli hundra procent eftersom en del av intäkterna går tillbaka till hyresgästerna i form av trohetsrabatter.

VERKSAMHETS



BERÄTTELSEN



Bostadsbolaget är uppdelat i två affärsområden - ägda fastigheter och sålda tjänster. Affärsområdet ägda fastigheter omfattar 3 153 bostadslägenheter och 263 lokaler. Det andra affärsområdet består huvudsakligen av förvaltning av verksamhetslokaler åt Tjust-Fastigheter AB och åt kommunen. Huvuddelen av de förvaltade lokalerna är skolor och förskolor.



ÄGDA BOSTÄDER & ÄGDA LOKALER

“ Under 2014 genomförde vi **429** besiktningar på Bostadsbolaget. Besiktningarna är viktiga för att skapa trygghet för de som flyttar ut och för de som skall flytta in. Genom att arbeta förebyggande och göra besiktningarna en eller två månader innan avflyttning skapar vi betydligt bättre förutsättningar för alla våra hyresgäster. Hyresgästen kan välja att genomföra åtgärder själv eller komma överens med oss om en debitering av åtgärden innan själva flytten ”

Pär Hallinder
Besiktningsman, Bostadsbolaget





Bostadsbolaget äger totalt 3 153 bostadslägenheter i centralorten Västervik liksom i Gamleby, Ankarsrum och Överum. Bolaget äger också äldreboenden på flera orter i kommunen. Bostadsbolagets äger 56 000 kvadratmeter lokalyta i framförallt centrala Västervik. Bryggaren vid Spötorget i Västervik, är den största fastigheten och den innehåller kontor, butikslokaler, bibliotek och Västerviks Teater och Konferens med teatersalong och konferenslokaler.

FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR

Bostadsbolaget har inte köpt eller sålt några fastigheter under året.

UTHYRNING OCH OMFLYTTNING

Under 2014 har Bostadsbolaget haft en fortsatt bra uthyrningsgrad. Uthyrningsgraden uppgick i december till 98,7 procent. Enstaka lägenheter har varit lediga under kortare perioder. Studentboendet på Annagården har dock haft ett flertal vakanta rum under året. Antalet studerande på Campus som var i behov av ett studentboende var inte så många som man beräknat.

Omflyttningsgraden, det vill säga hyresgäster som flyttade inom bolaget eller till annat boende, uppgick till 14,1 procent, vilket förmodligen är det lägsta i bolagets historia.

På lokalsidan har fokus under året legat på stadskärnans utveckling. Uthyrningsgraden för lokaler är 96 procent mätt i uthyrd yta. Vi har inte nått målet på 97,5 procent och det beror till stor



del på att Systembolaget har lämnat en lokal på 1 000 kvm på Kvarngatan.

KÖSITUATION

Efterfrågan på ett boende inom Bostadsbolaget ökar ständigt. Störst efterfrågan är det på två och tre rum i Västervik. I december var det 3 693 personer som var aktivt sökande i bostadskön.



NY- OCH OMBYGGNATIONER

NYTT BOENDE INVIGT

I början av oktober flyttade de första hyresgästerna in i det nya trygghetsboendet på Rosavilla. De 26 lägenheter som har byggts ovanpå Rosavillas särskilda boende är det första trygghetsboendet i Västerviks kommun.

MIDGÅRD 1 BYGGS OM

Under året påbörjades ombyggnad av Midgård 1 A – D. Huset byggs om till trygghetsboende med 39 lägenheter samt lokaler på bottenvåningen. Här kommer hemtjänsten att ha sina lokaler och här byggs också för att inrymma restaurang, hårfrisör och fotvård.

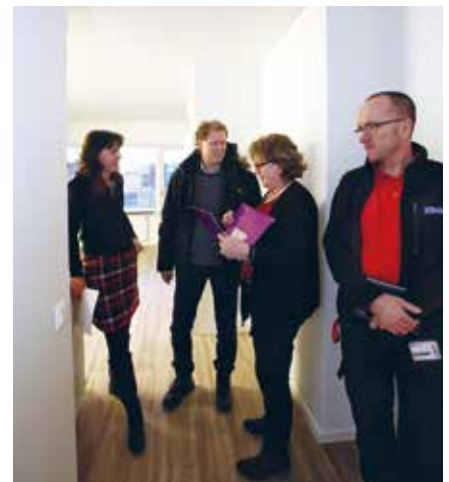
UTSIKT FRÅN ÅBYHÖJDEN 4

Till hösten stod alla lägenheter på Åbyhöjden 4 klara för inflyttning. Fastigheten har totalrenoverats och lägenheterna har fått nya planlösningar. Låg bröstning på fönster och glasade balkonger och uterum ger en fantastisk utsikt som sträcker sig långt över nejden.





39 TRYGGHETSBOSTÄDER BYGGS PÅ MIDGÅRD



TILLGÄNGLIGHET

Med tillgängliga lägenheter menas lägenheter som är anpassade så att också den som till exempel är rullstolsburen ska kunna bo i den. Bolaget har under flera år haft fokus på tillgänglighetsfrågor. Utgångspunkten är att de flesta människor ska kunna bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt. Det finns en efterfrågan på tillgängliga bostäder idag och vi ser att efterfrågan kommer att öka i framtiden. I år har vi byggt hissar på Åbyhöjden 4 och på Rosavillas trygghetsboende.

NÖJDA KUNDER

För fjärde gången har bolagets bostadshyresgäster fått svara på frågor om standard och service i boendet. Totalt sett visar undersökningen att de flesta trivs mycket bra i sina bostadsområden och är nöjda med servicen. Undersökningen är ett värdefullt redskap i vårt arbete med ständiga förbättringar.



BOSTADSBOLAGET HAR

9

DRIFTKONTOR

UNDERHÅLL

DRIFTKONTOREN ÄR UPPDELADE I

TRE DISTRIKT

ÖVERUM, CENTRUM I VÄSTERVIK
OCH TVÅ KONTOR I GAMLEBY

UTGÖR ETT DISTRIKT,

MIDGÅRD OCH MARKÖRGATAN

UTGÖR DET ANDRA OCH

BREVIK, ROSAVILLA OCH

ANKARSRUM DET TREDJE.



- Byte av yttertak på Sandholmen
- Åtgärdat stort läckage på markförlagda värmerör på Viborgsgatan. Sanering av mark för att få bort PCB
- Underhållsarbeten har utförts i samband med ombyggnad på Rosavillas särskilda boende, till trygghetsboende Midgård 1 och Åbyhöjden.
- Byte av yttertak på Nedre Norrbackagatan 1
- Stambyte samt renovering av badrum på Stora Trädgårdsgatan 43
- Kompletteringar av befintliga frånluftsvärmepumpar med avseende på styr och överbevakning på Långrevsgatan.
- Byte av yttertak och byte av markförlagda ledningar på fastighet på Långrevsgatan som byggs om till centralarkiv
- Sanering av PCB i mark på Markörgatan
- Byte av yttertak på Esplanaden 20
- Renovering av fasader och balkonger på Bryggaren 24
- Byte av yttertak på Gertrudsgården
- Renovering av invändiga ytskikt på Sundsgården.
- Fuktåtgärder i grunder och fasadmålning på Rådjurstigen och Hjortstigen i Ankarsrum.
- PCB sanering i mark på Midgård
- Kvicksilversanering i mark på Rosavilla



INVESTERINGAR



- Ombyggnad av kontorslokaler på Kvarngatan.
- Ombyggnad till trygghetsbostäder och nybyggnad av restaurang samt matsal på Midgård 1.
- Ombyggnad till nytt centralarkiv på Långrevsgatan.
- På och ombyggnad till nytt Trygghetsboende på Rosavilla.
- Ombyggnad av kontor på Nynäsgården
- Färdigställande av ombyggnad av hus 4 på Åbyhöjden



FLERÅRSÖVERSIKT

I NYCKELTALSSAMMANSTÄLLNINGEN PÅ SIDAN 42 FINNS EN FLERÅRSÖVERSIKT ÖVER BOLAGETS STÄLLNING.

TRYGGHETSBOENDE

För tryggt boende hela livet



Början av oktober flyttade de första hyresgästerna in i det nya trygghetsboendet på Rosavilla. Oavsett vilken fas av livet du befinner dig i ska du kunna hitta ett boende som är anpassat efter dina behov. Därför är bolaget lite extra stolta över att ha byggt det första trygghetsboendet i Västerviks kommun.

Efterfrågan på trygghetsboende är mycket stor och bolaget både bygger om och anpassar delar av fastigheterna för att kunna möta upp behoven. Bostadsbolaget planerar därför både nybyggnation och ombyggnation av särskilt boende eller trygghetsboende inom Västervik, Gunnebo och Gamleby.


Trygghetsboende riktar sig till äldre som vill ha lite extra trygghet och bekvämlighet. För att få bo i ett trygghetsboende måste minst en person i hushållet ha fyllt 70 år. På Rosavilla erbjuds 26 lägenheter som alla har extra rymliga badrum och kök samt bredare dörrar. För att lägenheterna ska vara tillgängliga finns automatiska dörröppnare i entréerna och hiss.

Efterfrågan på Trygghetsboende är mycket stor och bolaget både bygger om och anpassar delar av bolagets fastigheter för att kunna möta upp behoven.



26
LÄGENHETER
PÅ ROSAVILLA





“ När jag tänker på trygghet ser jag att vi finns här som länken emellan två kedjor när saker inträffar. Det kan vara stora saker som vattenskador, bränder eller sjukdom. Då är det viktigt att vi har den sociala kompetensen för att hantera en ledsen eller upprörd människa och känna in den drabbades situation. Mer vardagligt handlar den sociala kompetensen om att lösa problem som är praktiska. Att man gör en reparation smidig på hyresgästens villkor och försöker att anpassa dagarna och vara flexibel så gott det går. ”

Linda Broström

Fastighetsskötare Bostadsbolaget

PERSONAL

december 2014 hade bolaget 124 anställda. En dryg tredjedel av dessa arbetar som fastighetsskötare på något av våra driftkontor. Driftkontoren är uppdelade i tre distrikt.

Överum, Centrum och två kontor i Gamleby utgör ett distrikt, Midgård och Markörgatan utgör det andra och Brevik, Rosavilla och Ankarsrum ingår i det tredje. Varje driftkontor leds av en förvaltare.

Bolagets tekniska avdelning sysselsätter projektledare, ingenjörer, tekniker och arkitekter som arbetar med om- och nybyggnation samt underhåll av fastigheter.

Bostadsbolaget har egna hantverkare och fordonstekniker anställda på avdelningarna Bygg och Service. Serviceavdelningen har närmare koppling till Drift och är främst avsedd att användas för snabba korta jobb som fastighetsskötarna beställer. I Service ingår också bilverkstaden som servar kommunens alla fordon och redskap. Bygg anlitas främst av Teknikavdelningen i samband med större arbeten.

Avdelningen Marknad och Ekonomi driver Bobutiken som ligger i en affärslokal i centrala Västervik. Avdelningen har också ansvar för ekonomi, marknadsföring, bosociala frågor, personaladministration, IT, lokaluthyrning och kommunikation.



NÖJD-MEDARBETAR-INDEX

77 AV 100



ALLA ANSTÄLLDA
I BOLAGET HAR
DELTAGIT I
UTBILDNINGEN
"SERVICE FRÅN
HJÄRTAT"



PERSONALPOLITIK

"Målmedvetna medarbetare med självförtroende och arbetsglädje" är företagets ledningsvision.

Bolaget tror på ett engagerat ledarskap och allas delaktighet. Arbetet är målstyrt, för att vi vill kunna uppmärksamma och belöna goda resultat.

Det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare och bolaget arbetar därför med delaktighet och engagemang. Bolaget tar vara på medarbetarnas kompetens och vilja att utvecklas och tillsammans sätts individuella handlingsplaner upp för de anställda.

Friskvård är ett prioriterat område och arbetstagarna erbjuds olika förmåner för att förebygga ohälsa. Alla anställda har under året deltagit i utbildningen "Service från hjärtat" för att skapa en mer personlig service och omsorg.

Bolagets årliga medarbetarundersökning visade att personalen trivs och gärna stannar kvar. I den senaste mätningen fick bolaget ett nöjd medarbetar-index på 77 av 100.

Om personalen mår bra går bolaget bra. Det är också roligt att se att medarbetarnas gemensamma insatser har bidragit till att hyresgästerna trivs och vill bo kvar hos Bostadsbolaget.

HYRESGÄSTER

Kommunikation skapar trygghet





Att bo hos Bostadsbolaget ska vara tryggt, bekvämt och prisvärt och vi strävar alltid efter att överträffa hyresgästernas förväntningar. Bolaget vill jobba nära kunderna och därför är fastighetsskötarna baserade ute i bostadsområdena för att skapa trivsel och ge personlig service. Att bolaget jobbar på ett bra sätt syns i årets kundundersökning som visar att hyresgästerna är bland de mest nöjda i landet.

Bolaget arrangerar olika typer av aktiviteter för hyresgästerna vilket bidrar till att skapa trivsel och gemenskap. Det rör sig om både små och stora evenemang. Ett exempel är att hyresgästerna erbjuds möjligheten att köpa konsert- och revybiljetter till rabatterat pris. Ett annat exempel är den årligen återkommande Terranovadagen och Breviksmarken. I juni bjöd bolaget 150 hyresgäster på en dagsutflykt till Hasselö där det fanns möjlighet till fiske, bad, minigolf och tipspromenad.

Varje år uppväntar bolaget de hyresgäster som har bott hos Bostadsbolaget i 50 år eller mer. I år firades med gemensam lunch och musikunderhållning på Västerviks Teater och Konferens.

För att skapa kontaktytor driver Bostadsbolaget Träffpunkt Tre bröder som är en samlingslokal öppen för alla. Här finns möjlighet för alla att komma och äta hemlagad lunch, fika, spela sällskapsspel eller delta i de utflykter och pubkvällar som arrangeras.

Tillsammans med kommunen tillhandahåller bolaget tjänsten Fixaren som är en kostnadsfri service inrättad för att minska fallolyckor i hemmet. Fixaren anlitas till största del av kommunens äldre som behöver få hjälp med allt ifrån glödlampsbyte till att borra upp tavlor och kolla batterierna i brandvarnaren. Allt är led i att hyresgästerna ska kunna känna sig trygga hos Bostadsbolaget.

Kommunikation är en viktig del i vårt arbete med att

I juni bjöd bolaget 150 hyresgäster på en dagsutflykt till Hasselö där det fanns möjlighet till fiske, bad, minigolf och tipspromenad.

VI ERBJUDER VÅRA HYRESGÄSTER MÖJLIGHETEN ATT KÖPA KONSERT- OCH REVYBILJETTER TILL RABATTERAT PRIS.

bygga goda relationer med hyresgäster. Bolaget kommunicerar på olika sätt, framför allt i mötet mellan personal och hyresgästerna, ibland via skriftlig information i trapphus eller brevlåda men även via hemsidan och kundtidningen Bostadsbladet.

För bolaget är det viktigt att hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga, bolaget arbetar ständigt för att kunna ge bra service och skapa kundnytta. Bolaget investerar i och värdesätter relationen med kunderna - tillsammans skapar vi förutsättningar för gemenskap och trivsel.

FÖRVALTADE



Bostadsbolaget ansvarar mot ersättning för administration, ekonomi och teknisk förvaltning åt TjustFastigheter AB. Uppdraget innebär att Bostadsbolaget ansvarar för både det kortsiktiga ekonomiska och tekniska resultatet av förvaltningen och den långsiktiga värdeutveckling av TjustFastigheters fastigheter som Bostadsbolaget kan påverka med förvaltningsmässiga åtgärder. Avtalet innebär också att Bostadsbolaget åtar sig att förbereda och genomföra ny-, om- och tillbyggnader efter särskild beställning av TjustFastigheter. Förvaltningsuppdraget omfattar också fastigheter som kommunen äger. Från oktober 2013 utökade förvaltningsavtalet med flera idrottsanläggningar från kommunen. Under 2014 har bolaget utvecklat och effektiviserat verksamheten och flera idrottsanläggningar har används till publika evenemang.

FASTIGHETER

UNDERHÅLL

- Byte av yttertak på Ankarsrumsskola "Stenhuset" och fasadrenovering.
- Byte av yttertak på Gunnebo skolas huvudbyggnad
- Renovering av ventilationssystem på Bussen
- Utbyte av markförlagda ledningar på Åbyängskolan
- Renoveringar av grundkonstruktioner på Hammargymnasiet
- PCB sanering på Överums skola
- Renoveringar av yttertak samt fönster och fasader på Mullskopan i samband med ombyggnad
- Kompletteringar och utbyte av ventilationssystem samt kompletterande asfalteringsarbeten och invändiga målningsarbeten på Fågelbäret
- Nytt golv i idrottsal på gymnasiet. Utbyte av ventilationsaggregat i verkstadsdel. Upprustningar av laborationssalar. Fasadmålning av hus C. Påbörjad renovering av aula
- Slutfört utbyte av ställverk på Ludvigsborgsskolan
- Fortsatt renoveringar av Båtsmansstugorna
- Delvis utbyte av golvmattor på Tjustskolan
- Byte av yttertak på kontor på Lucerna
- Renoveringar av dusch och omklädningsrum på Breviksskolan
- Underhållsarbeten i samband med ombyggnationer på Blankaholm, Totebo, Ukna och Odensvi förskola

INVESTERINGAR

- Nybyggnad av Sporthall samt ombyggnad för ny placering av förskolan på Totebo skola
- Entreprenaddelar påbörjades på Mastodonten
- Om- och tillbyggnad av Näktergalen för skola F-6. Etapp 2 klar
- Om- och tillbyggnad av kontor på Bussen
- Ombyggnad av Mullskopan till kontor
- Ombyggnad av lokaler på Lucerna till Kustbevakningens verksamhet.
- Nybyggnad av förskola Solkullen i Gamleby med 10 avdelningar och tillagningskök
- Om- till- och nybyggnad av Åbyängskolan i Gamleby
- Ombyggnad av Västrums skolbyggnad till föreningsverksamhet och renoveringar av befintliga förskolelokaler
- Ombyggnad av Blankaholm, Ukna och Odensvi skolor till förskoleverksamheter.
- Ombyggnad av befintliga lokaler i Rådhuset samt vissa utvändiga markkompletteringar
- Påbörjad flytt av Träteknik (Torparskolan) till Gymnasiet

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserad vinst	86 543 698
Årets resultat	30 866 586
Summa	117 410 284

Styrelsen och VD föreslår årsstämman besluta att vinstmedlen disponeras sålunda (kr):

Utdelning till aktieägaren*	183 400
Balansera i ny räkning	117 226 884
Summa	117 410 284

*Vilket motsvarar 2,62 kr per aktie

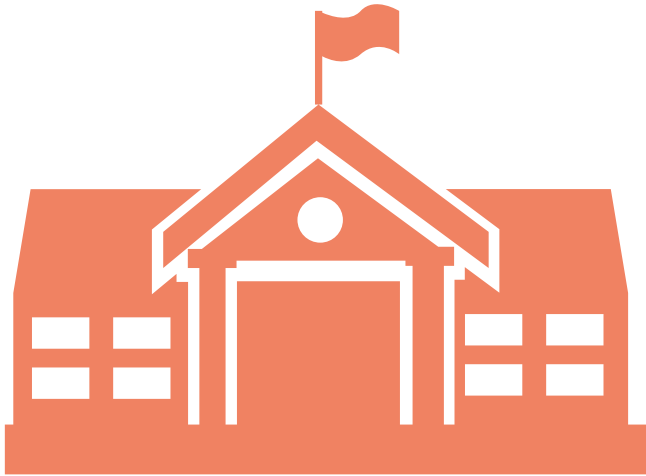
2

AFFÄRSOMRÅDEN
ÄGDA
FASTIGHETER
OCH
SÅLDA
TJÄNSTER

263
LOKALER



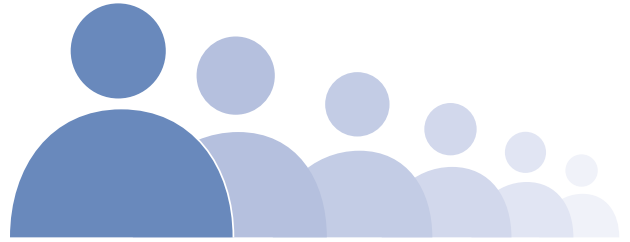
3 153
BOSTADSLÄGENHETER



HUVUDDLEN AV
DE FÖRVALTADE
LOKALERNA ÄR
SKOLOR OCH
FÖRSKOLOR

BOSTADSBOLAGETS ÄGER
56 000 KVM²
LOKALYTA

3 693ST



PERSONER VAR
AKTIVT SÖKANDE
I VÅR BOSTADSKÖ

TROHETS-RABATT HAR
BETALATS UT TILL

822

HYRES-
GÄSTER

DEN TOTALA RABATTEN
UPPGÅR TILL DRYGT

900 000 KR



2014 GENOMFÖRDES

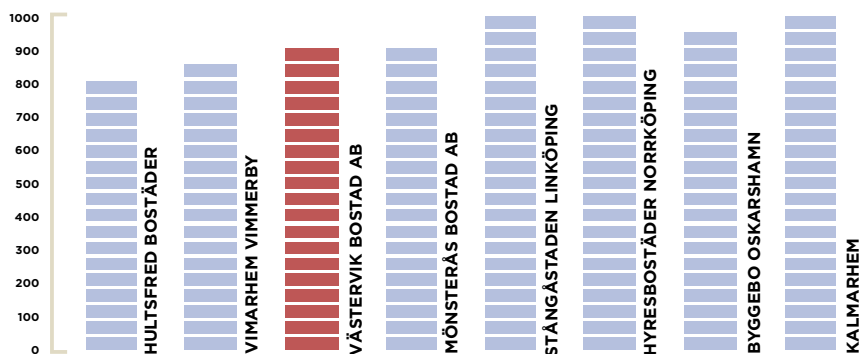
429



BESIKTNINGAR

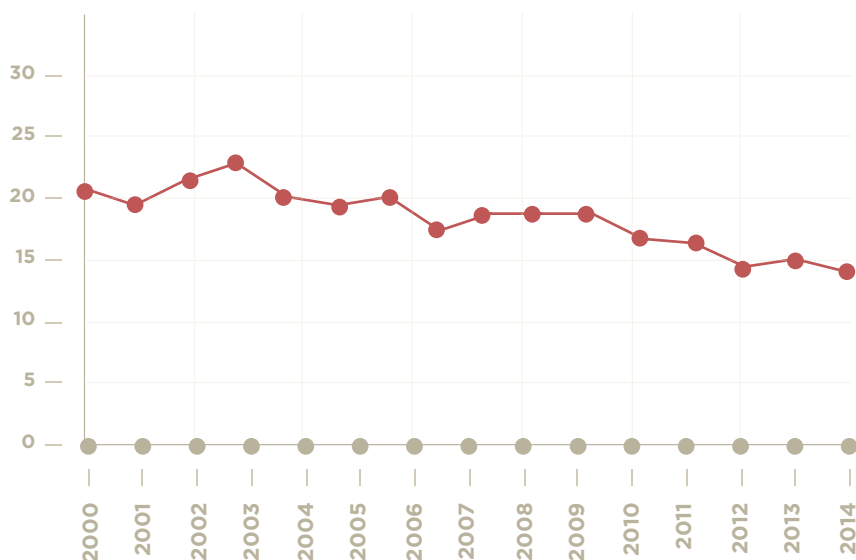
HYRESNIVÅER

Hyra per m²



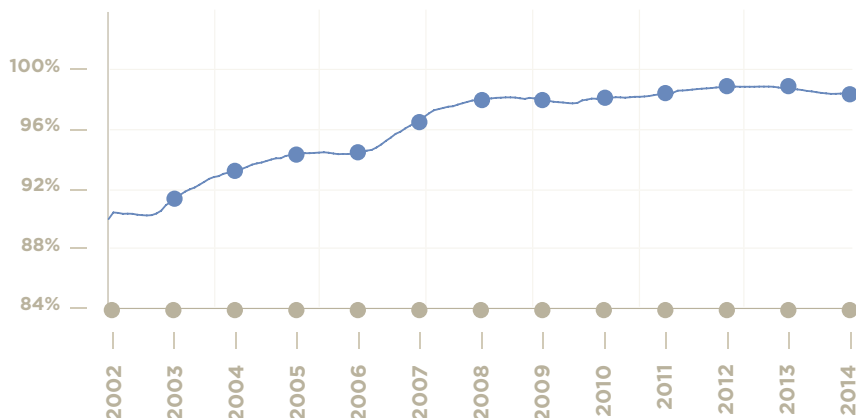
HYRA PER M² **942**

OMFLYTTNING

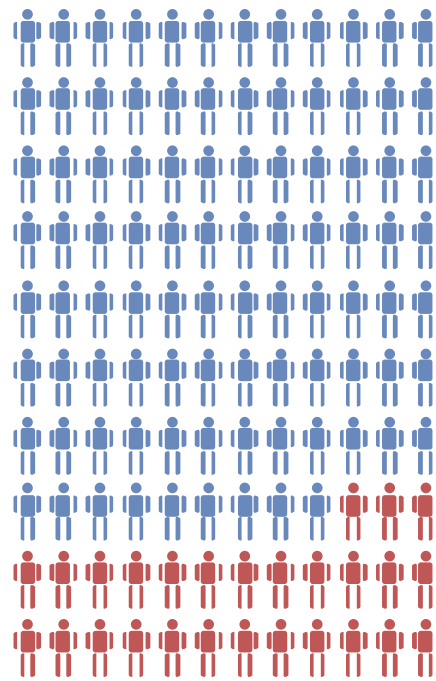


2014 **14,1%**

UTHYRNINGSGRAD

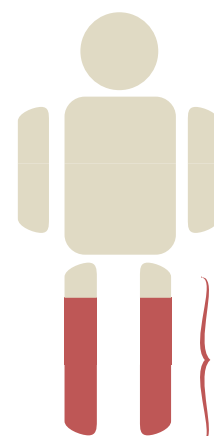


2014 **98,7%**

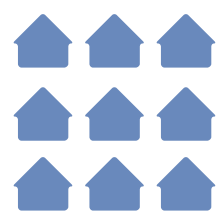


77 AV 100
NÖJD-MEDARBETAR-INDEX

124
ANSTÄLLDA I BOLAGET



EN DRYG TREDJEDEL
AV VÅRA ANSTÄLLDA
ARBETAR SOM
FASTIGHETSSKÖTARE



9
DRIFTKONTOR



RESULTAT 2014

RESULTATRÄKNING

FÖR TIDEN 2014/01/01 – 2014/12/31
(BELOPP I TUSENTAL KRONOR)

		NOT	
NETTOOMSÄTTNING		2014	2013
Hysesintäkter	1	248 515	249 371
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 688	4 879
Ersättning från förvaltningsavtal	3	221 338	157 861
<i>Summa nettoomsättning</i>		<i>475 542</i>	<i>412 111</i>
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	4, 5, 6	-194 892	-175 664
Underhållskostnader	7	-14 789	-20 654
Kostnader sålda tjänster		-138 669	-93 309
Fastighetsskatt		-3 932	-3 927
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-49 403	-45 058
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<i>-401 686</i>	<i>-338 612</i>
RÖRELSERESULTAT		73 856	73 499
Resultat från finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter		82	122
Räntekostnader		-31 119	-30 570
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		42 819	43 051
Förändring av periodiseringsfond		-3 075	-4 575
Skatt på årets resultat	9	-8 878	-8 543
ÅRETS RESULTAT		30 867	29 933

BALANSRÄKNING

PER 2014/12/31

		NOT	
TILLGÅNGAR		2014	2013
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	11	989 611	913 937
Mark	12	81 465	81 465
Markanläggningar	13	16 232	11 805
Pågående ny- och ombyggnader	14	18 806	44 586
Förbättringsutgifter på annans fastighet	15	0	0
Inventarier	16	10 020	8 965
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 116 133</i>	<i>1 060 757</i>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i andra företag	17	702	665
Andra långfristiga fordringar	18	2 663	7 440
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 365</i>	<i>8 105</i>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER			
Råvaror och förnödenheter		1 057	1 193
Pågående arbeten för annans räkning		72	107
<i>Summa varulager</i>		<i>1 129</i>	<i>1 301</i>
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar	19, 27	29 452	11 046
Skattefordringar		390	0
Övriga kortfristiga fordringar	27	4 264	6 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20, 27	2 882	5 330
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>36 989</i>	<i>22 851</i>
Kortfristiga placeringar		3 370	3 103
Kassa och bank	21	47	38
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>41 534</i>	<i>27 293</i>
SUMMA TILLGÅNGAR		1 161 033	1 096 155

NOT			
EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014	2013
EGET KAPITAL	22		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		7 000	7 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		27 243	27 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>34 243</i>	<i>34 243</i>
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		86 605	56 814
Periodens resultat		30 867	29 933
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>117 472</i>	<i>86 746</i>
SUMMA EGET KAPITAL		151 715	120 989
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfond	23	25 723	22 648
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar för skatter		315	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder	24	882 053	863 952
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>882 053</i>	<i>863 952</i>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder	27	44 198	37 530
Skatteskulder		0	3 661
Övriga kortfristiga skulder	25, 27	12 236	6 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26, 27	44 794	40 498
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>101 228</i>	<i>88 566</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 161 033	1 096 155
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter:		inga	inga
Ansvarsförbindelser: Fastigo		847	753
Brandförsäkringsvärde		Fullvärde	Fullvärde

KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2014	2013
Resultat efter finansiella poster	42 819	43 051
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	49 403	45 058
Reavinst som ingår i resultatet	-467	-1 339
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	91 755	86 770
Utbetald inkomstskatt	-8 562	-5 279
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	83 139	81 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	172	704
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-13 748	4 437
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	12 271	11 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81 888	98 510
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Utbetalning för investering i fastigheter	-126 433	-92 235
Utbetalning för investering i pågående projekt	25 780	-20 327
Utbetalning för investering i inventarier	-4 126	-4 937
Inbetalning från försäljning av fastigheter	0	4 635
Inbetalning från försäljning av inventarier	467	466
Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar	4 740	-473
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99 572	-112 871
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	18 101	14 759
Inbet (+), utbet (-) utdelning	-141	-176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 960	14 583
Årets kassaflöde	276	222
Likvida medel vid årets början	3 141	2 919
Likvida medel vid årets slut	3 417	3 141

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2014 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med K3s kapitel 35 Första gången detta allmänna råd tillämpas. Detta kapitel kräver att företag tillämpar K3 retroaktivt vilket innebär att jämförelsetalen inklusive noter för 2013 har räknats om.

EFFEKTER AV ÖVERGÅNG TILL K3

Ingångsbalansräkningen presenteras i tabellerna nedan.

RESULTATRÄKNINGEN	2013 ENL. TIDIGARE PRINCIPER	EFFEKT ÄNDRAD PRINCIP	2013 ENLIGT K3
Underhållskostnader (ägda)	-49 976	29 322	-20 654
Avskrivningar	-28 036	-4 836	-32 872
Uppskjuten skatt	1 719	-5 387	-3 668
Årets resultat	10 834	19 099	29 933

TILLGÅNGAR	2013 ENL. TIDIGARE PRINCIPER	EFFEKT ÄNDRAD PRINCIP	UB 2013 ENLIGT K3
Materiella tillgångar			
anskaffningsvärde	1 483 811	29 322	1 513 133
Materiella tillgångar			
värdeminskning	-455 587	-4 836	-460 423
Uppskjuten skattefordran	9 398	-5 387	4 011

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2013 ENL. TIDIGARE PRINCIPER	EFFEKT ÄNDRAD PRINCIP	UB 2013 ENLIGT K3
Årets resultat	10 834	19 099	29 933

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

INTÄKTER

Nettoomsättningen innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i bolagets löpande verksamhet. Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter redovisas sin intäkt i den period uthyrningen avser. Bolaget vinstavräknar utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning i den takt arbetet utförs, i enlighet med BFNs huvudregel i BFNAR 2003:3. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

SKATTER

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Beräkningen av uppskjuten skatt baseras på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som ärförknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader

för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Stomme, stomkomplettering	100 år
Fasad, Vatten och stammar, Värme	50 år
Tak, Balkonger, Fönster, Transport, Snickerier, Porslin, El	40 år
Ventilation, restpost	20 år
Vitvaror, invändiga ytskikt	15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier 5 år	

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljnings-

kostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren. Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen. Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Marknadsvärdering

Marknadsvärderingen har gjorts med en internt utvecklad modell. Värderingen enligt vår interna modell är avstämd mot en extern värdering av cirka en fjärdedel av beståndets värde. Denna externa värdering har använts som referens i vårt interna värderingsarbete. I vår driftnettomodell har vi använt verkliga hyror och verklig graddagsjusterad värmeförbrukning. För övriga driftskostnader och underhåll har ett schablonvärde använts. Marknadsvärdet erhålls genom att det framräknade driftnettot per fastighet divideras med en direktavkastning som ligger mellan 5,5%-7%.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör. Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt utgörs av nominellt anskaffningsvärde.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

NOT 1	HYRESINTÄKTER	2014	2013
	Bostäder	185 646	184 105
	Lokaler	66 341	66 658
	Övrigt	2 736	2 620
	<i>Summa</i>	<i>254 724</i>	<i>253 382</i>
	AVGÅR OUTHYRDA OBJEKT:		
	Bostäder	-1 085	-647
	Lokaler	-3 446	-1 672
	Övrigt	-286	-234
	Hysesrabatter	-1 392	-1 458
	<i>Summa</i>	<i>-6 209</i>	<i>-4 071</i>
	SUMMA HYRESINTÄKTER	248 515	249 371
NOT 2	ÖVR. FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
	Ersättningar	214	230
	Sidointäkter	2 704	2 117
	Kundfakturerade kostnader	108	148
	Återvunna fordringar	74	71
	Försäljning värme, el och vatten	710	382
	Försäljning Västerviks Teater & Konferens	1 412	592
	Vinst avyttring inventarie	467	325
	Vinst avyttring fastighet	0	1 014
	SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	5 688	4 879
NOT 3	ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL		
	Avtalad ersättning drift	73 367	62 252
	Fordran/skuld drift	-4 088	-4 389
	Nettoersättning drift	69 279	57 863
	Faktuerad ersättning underhåll	23 926	24 155
	Nettoersättning underhåll	23 926	24 155
	Fakturerad ersättning investeringsprojekt	114 282	63 451
	Nettoersättning kommunen investeringsprojekt	114 282	63 451
	Fakturerad ersättning övrig förvaltning	13 852	12 391
	SUMMA	221 338	157 861
	SUMMA SKULD FÖRVALTNING	-4 088	-4 389
NOT 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Reparationer/fastighetsskötsel	-21 979	-20 978
	Taxebundna kostnader	-47 945	-41 026
	Uppvärmning	-36 230	-36 272
	Personalkostnader	-52 080	-46 702
	Övriga driftskostnader	-36 658	-30 687
	SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-194 892	-175 664

NOT 5	PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER	2014	2013
Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor			
	Antal anställda (=årsarbeten)	123,9	117,8
	varav män	85%	85%
	Antal styrelseledamöter och VD	10	10
	varav män	70%	70%
UPPGIFT OM SJUKFRÅNVARO			
	Total sjukfrånvaro	3,2%	2,4%
	- långtidssjukfrånvaro	1,5%	1,0%
	- sjukfrånvaro för män	3,4%	2,6%
	- sjukfrånvaro för kvinnor	1,7%	1,6%
	- anställda -29 år	2,0%	0,7%
	- anställda 30-49 år	2,1%	0,8%
	- anställda 50 år -	4,1%	3,1%
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER			
	Löner och andra ersättningar	46 593	43 367
	Sociala kostnader	15 845	14 195
	Pensionskostnader	4 295	3 461
	varav VD	569	449
	<i>Summa</i>	<i>66 733</i>	<i>61 023</i>
LÖNER M.M. FÖRDELAT MELLAN LEDNINGS-PERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA			
	Styrelse och VD	2 679	2 336
	Övriga anställda	64 054	58 687
	<i>Summa</i>	<i>66 733</i>	<i>61 023</i>
	<i>Avser VD: Vid uppsägning från styrelsen gäller en uppsägningstid om 18 mån.</i>		
NOT 6	ERSÄTTNING TILL REVISORER		
	- Revision		
	Ernst & Young	0	28
	Deloitte	103	111
	- Konsultation		
	Deloitte	0	0
	Lekmannarevisorer		
	- Revision	134	223

NOT 7	UNDERHÅLLSKOSTNADER	2014	2013
	AO Ägda fastigheter Underhåll	-14 789	-20 654
	SUMMA UNDERHÅLLSKOSTNADER	-14 789	-20 654
NOT 8	AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
	Planenliga avskrivningar		
	Byggnader	-33 193	-31 870
	Markanläggningar	-1 139	-1 003
	Förbättringsutg på annans fastighet	0	0
	Inventarier	-3 071	-2 185
	<i>Summa planenliga avskrivningar</i>	<i>-37 403</i>	<i>-35 058</i>
	Nedskrivningar		
	Byggnader	-12 000	-10 000
	<i>Summa nedskrivningar</i>	<i>-12 000</i>	<i>-10 000</i>
	S:A AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR	-49 403	-45 058
NOT 9	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
	Aktuell skatt	-4 552	-4 876
	Uppskjuten skatt	-4 326	-3 667
	S:A SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-8 878	-8 543
	Avstämning årets skattekostnad		
	Resultat före skatt	39 744	38 475
	Skatt enligt gällande skattesats	-8 744	-8 465
	Ej avdragsgilla kostnader	-37	-38
	Ej skattepliktiga intäkter	1	1
	Schablonränta på periodiseringsfonder	-75	-43
	Skatt hänförlig till tidigare år	44	44
	Temporära skillnader i avskrivningar på fastigheter	-3 338	3 623
	Skattemässigt kostnadsfört underhåll	7 595	0
	<i>Aktuell skatt</i>	<i>-4 552</i>	<i>-4 876</i>
	Temporär skillnad byggnad	-3 552	-3 098
	Temporär skillnad markanläggning	-730	-524
	Temporär skillnad rivningskostnader	-44	-44
	Uppskjuten skatt	-4 326	-3 667
	S:A SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-8 878	-8 543

NOT 10	KONCERNINTERNA INTÄKTER OCH KOSTNADER	2014	2013
	Andel till/från koncernföretag		
	Nettoomsättning	55%	59%
	Driftkostnader	32%	34%
	Räntekostnader	100%	100%
	Procentsatserna avser hela kommunkoncernen.		
NOT 11	BYGGNADER		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 418 150	1 335 473
	Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-10 843	-10 843
	Nyanskaffningar/omfördelningar under året	120 866	87 621
	Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning		
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillg.	0	-4 944
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>1 528 174</i>	<i>1 407 307</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-449 681	-418 565
	Årets avskrivningar enligt plan	-33 193	-31 808
	Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljn. o. utr.	0	692
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-482 874</i>	<i>-449 681</i>
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-43 689	-34 689
	Årets nedskrivning	-12 000	-10 000
	Återförs: Ackumulerade nedskrivningar på försäljn. o utrang.	0	1 000
	<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<i>-55 689</i>	<i>-43 689</i>
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	989 611	913 937
	TAXERINGSVÄRDE	847 028	847 977
	MARKNADSVÄRDE, MSEK	2 000	
	Metod och antaganden se sid 34		
NOT 12	MARK		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 465	81 791
	Nyanskaffningar under året	0	0
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillg.	0	-327
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>81 465</i>	<i>81 465</i>
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	81 465	81 465
	TAXERINGSVÄRDE	210 482	210 962

NOT 13	MARKANLÄGGNINGAR	2014	2013
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 360	19 746
	Nyanskaffningar/omfördelningar under året	5 567	4 615
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillg.	0	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>29 927</i>	<i>24 360</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 681	-9 678
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 139	-1 003
	Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och utr. tillg.	0	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-11 820</i>	<i>-10 681</i>
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
	Årets nedskrivning	0	0
	<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<i>-1 875</i>	<i>-1 875</i>
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	16 232	11 805
NOT 14	PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER		
	Ingående nedlagda kostnader	44 586	24 259
	Under perioden nedlagda kostnader	78 298	90 656
	Under perioden genomförda omfördelningar	-104 078	-70 329
	UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	18 806	44 586
NOT 15	FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET		
	Ingående ack anskaffningsvärde	1 452	1 452
	Nyanskaffningar under året	0	0
	<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>1 452</i>	<i>1 452</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 452	-1 452
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-1 452</i>	<i>-1 452</i>
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	0	0
NOT 16	INVENTARIER		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 989	34 149
	Nyanskaffningar under året	4 126	4 937
	Försäljningar och utrangeringar	-1 885	-2 096
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>39 231</i>	<i>36 989</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 024	-27 755
	Försäljningar och utrangeringar	1 885	1 916
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 071	-2 185
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-29 210</i>	<i>-28 024</i>
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	10 020	8 965

NOT 17	AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG	2014	2013		
	Ingående anskaffningsvärde	665	575		
	Årets förändringar				
	Tillkommande värdepapper	37	90		
	Avgående värdepapper				
	UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	702	665		
NOT 18	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
	Uppskjuten skattefordran	0	4 011		
	Investeringsmoms	3 429	4 196		
	varav kortfristig del	-766	-766		
	SUMMA	2 663	7 440		
NOT 19	HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR				
	Hysesfordringar	163	39		
	Kundfordringar	29 290	11 007		
	SUMMA	29 452	11 046		
NOT 20	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
	Förutbetalda kostnader:				
	Förutbetalda försäkringspremier	843	13		
	Övriga förutbetalda kostnader	1 127	1 009		
	Upplupna intäkter:				
	Övriga upplupna intäkter	912	4 308		
	SUMMA	2 882	5 330		
NOT 21	KASSA OCH BANK				
	Kassa	43	34		
	Bank, plusgiro	4	4		
	SUMMA	47	38		
NOT 22	FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET				
		<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa</i>
	Belopp vid årets ingång	7 000	27 243	67 586	101 829
	Effekt av ny redovisningsprincip			19 160	19 160
	Justerat belopp vid årets ingång	7 000	27 243	86 746	120 989
	Vinstdispositon enligt beslut av bolagsstämma				
	Utdelning			-141	-141
	Årets resultat			30 867	30 867
	Belopp vid årets utgång	7 000	27 243	117 472	151 715

NOT 23	OBESKATTADE RESERVER	2014	2013
	Periodiseringsfond tax 2010	0	3 821
	Periodiseringsfond tax 2012	4 923	4 923
	Periodiseringsfond tax 2013	6 518	6 518
	Periodiseringsfond tax 2014	7 386	7 386
	Periodiseringsfond tax 2015	6 896	0
	SUMMA	25 723	22 648
NOT 24	ÖVRIGA SKULDER		
	Skuld Västerviks kommun, löptid tillsvidare	400 000	400 000
	Skulder som förfaller inom <1 år	228 011	296 929
	1-5 år	249 221	162 383
	>5 år	4 821	4 640
	SUMMA	882 053	863 952
	<p>Utöver lånet från Västerviks kommun sker upplåningen via internbanken i Västerviks Kommuns Förvaltnings AB. Ovanstående uppdelning visar på förfallostrukturen på de reverslån som finns i internbanken. Lånen i internbanken redovisas dock som långfristigt i sin helhet. Detta då de reverslån som finns i den låneram som givits i Västerviks Kommuns Förvaltnings AB och som förfaller, förnyas genom omsättning av lån.</p>		
NOT 25	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
	Övriga kortfristiga skulder	12 236	6 876
	SUMMA	12 236	6 876
NOT 26	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	Upplupna kostnader:		
	Löneskuld inkl sociala avgifter	6 724	6 928
	Övriga upplupna kostnader	5 357	5 393
	Förutbetalda intäkter:		
	Förutbetalda hyror och avgifter	32 713	28 177
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	SUMMA	44 794	40 498
NOT 27	FÖRDRINGAR OCH SKULDER KONCERNFÖRETAG		
	Hyses- och kundfordringar	28 379	10 420
	Övriga kortfristiga fordringar	1 312	0
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 401	5 196
	Leverantörsskulder	12 185	1 876
	Övriga kortfristiga skulder	53	0
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 345	37 037

Beloppen anger hur mycket av respektive balanspost som avser fordringar/skulder till hela kommunkoncernen.

NYCKELTALSAMMANSTÄLLNING

NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET	2014*	2013*	2012	2011	2010
Omsättning Mkr	476	412	403	408	337
Direktavkastning %	10,5	11,5	8,9	8,7	6,8
REAVINST SOM INGÅR I RESULTATET					
Driftkostnader, kr/m ²	477	458	451	425	443
Underhållskostnader, kr/m ²	59	84	209	201	177
Fastighetsskatt, kr /m ²	16	16	17	17	17
Summa	552	558	677	643	637
Rörelseintäkter, kr /m ²	1 014	1 028	1 026	975	891
Driftnetto, kr /m ²	462	470	348	332	254
Hyra bostäder, kr/m ²	942	884	873	853	834
Omflyttning %	14	16	14	18	18
NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING					
Uthyrningsgrad, bostäder %	98,7	98,9	99,1	98,8	98,4
Uthyrningsgrad, lokaler %	96,0	97,5	98,8	98,5	97,8
Räntetäckningsgrad %	369,9	379,3	291,6	240,2	196,6
NYCKELTAL FÖR KAPITAL					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m ²	4 408	4 080	3 921	3 796	3 720
Soliditet %	14,8	12,6	9,50	9,03	8,51
Kassaflöde, Mkr	92,2	88,8	51,8	44,0	25,4
ÖVRIGT					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3 153	3 115	3 094	3 067	3 087
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	249 381	246 869	245 189	245 240	241 993
Genomsnittlig area (BOA)	195 277	194 367	193 883	194 615	193 486

* Anpassat efter K3-regelverket.

NYCKELTALSDEFINITIONER

DRIFTNETTO

Rörelseintäkter - driftkostnader - underhåll.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftnetto / räntekostnader.

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

SOLIDITET

Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

KASSAFLÖDE

Resultat efter finansiella poster + avskrivningar.

UTHYRNINGSGRAD

Debiterad hyra i förhållande till bruttohyra.

Operativa nyckeltal och nyckeltal för riskbedömning avser egna fastigheter.

Västervik den 26 februari 2015



Bo Andersson, ordf (M)



Björn Holgersson (FP)



Ingegerd Karlsson, v ordf (S)



Poul Larsen (S)




Jon Sjölander (M)



Ann-Katrin Kreutz (S)




Håkan Olovsson (C)



Kajsa Andersson (S)



Otto Jacobsson (C)



Sven-Åke Lindberg, VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits

den 26/2 2015

Deloitte AB



Berth Larsson, auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Västerviks Bostads Aktiebolag Organisationsnummer 556050-3095

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerviks Bostads Aktiebolag för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-43.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerviks Bostads Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västerviks Bostads Aktiebolag för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik 2015-02-26
Deloitte AB


Berth Larsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport bolag

Lekmannarevisorerna

Västerviks Bostads AB

Granskningsrapport för år 2014

Vi, av fullmäktige i Västerviks kommuns kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Västerviks Bostads AB (org.nr 556228-1416).

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivits i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll, samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisions sed i kommunal verksamhet. Vi har även fortlöpande under året tagit del av styrelsens protokoll för 2014, samt fått information av VD och styrelse om bolagets skötsel och verksamhet.


Uppdraget har genomförts i samverkan med auktoriserad revisor.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll varit tillfredsställande.

Västervik den 27 februari 2015



Ivar Svensson



Bertil Lycke



Per-Arne Fredriksson



Lennart Petersson



Sven Öberg

FASTIGHETSBESTÅND

PER 2014/12/31

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGN-ÅR
VÄSTERVIK			
Sandholmen 8	Östersjöv 78, Långskärg 4	1957	1994
Johannesberg 2	Tre Bröders väg 1-7	1988-89	
Lilla Ringholmen, Borgö 1-3	Joh.bergsv 1-13,2-6, Lindög, Lysingsv	1949-55	1986-87
Kornet 1, Musköten 1 m fl	Markörg 1 -28, Skytt e g	1968-70	1993-94
Kolven 1	Vapengränd	1972	1993
Låringen 19, 24, Ludvigsb 5, 10	Midgård 1-9	1961-65	1995-99
Låringen 19	Fredsgatan	2010	
Ludvigsborg 11	Esplanaden 20	1982	
Göken 2	Södra Grängsgatan 14	1992	
Ludvigsborg 7, 12	Esplanaden 18 A-B	1981-82	
Kompassen 9	Odengatan 4-6, Styrmansgatan 3	1953	1997
Templet 4	Sturegatan 4	1929	
Motorn 9	Sturegatan5	1929	
Propellern 19	Cederflychtsgatan 3	2008	
Smugglaren 3	Strandvägen 1 B	1987	
Trakteraren 18	Kvarngatan 7-13	1960	1994
Gasten 5	Gösta Bernh.g. 1-3, Gr. Gränd 1, 3	1993	
Bryggaren 24	Vårdrädsplan/Båtsmansgatan	1959	1993
Prosten 10	V:a Kyrkogatan 16 A-D, Fabriksgatan 17	2010	
Prosten 23	Fabriksgatan 19	1958	1990
Tunnbindaren 6	Hospitalsgatan 9	1961	
Slipen 1	Södra Varvsgatan 31, Stationsgatan 1	1939	
Kapellet 5	Nygatan 4	1929	
Långholmen 3	Strömngatan 9	1982	
Tjuren 2	Allen 13-25	1981-1982	
Tjuren 14	Fridsborgsgatan 36-46	1990	
Tjuren 15	Fridsborgsgatan 48	1990	
Renen 4	Folkparksvägen 16	1987	
Renen 5	Folkparksvägen 18	1987	
Oxen 42	Rosenhillsv. 10/Blomsterg. 7	1986	
Ringblomman 7	Fabriksgatan 24	1992	
Lien 21	Ekbacksgatan 28-30	1990	
Lien 3, 4, 7	Arabievägen 3, 9, 11	1942-1946	1971-1973
Syrenen 1	Fabriksgatan 21	2010	
Rosen 9	Allén 20	1929	
Vidjan 19	Kristinebergsgatan 20	1957	
Vallmon 31-32	Viborgsgatan 5-29, 2-24	1972	
Vallmon 47	S:ta Gertruds väg, Nedre Norrbackag 2	1956	1988
Vallmon 7	Nedre Norrbackagatan 1	1978	
Bryggaren 23	Spötorget	1963	1997- 2001
Residenset 26	Kvarngatan 8-10	1992	
Topasen 1	Königsmarksgatan 20	1964	
Grenadjären 21	S:t Trädgårdsgatan 43	1952	
Bärnstenen 11	Örngatan 20	1929	
Bärnstenen 10	Örngatan 18	1929	
Bärnstenen 9	Örngatan 16	1929	
Agaten 10	Örngatan 12	1929	
Mimer 4	Stora Trädgårdsgatan 37B	1998	
Nätet 1,144, 145+128	Långrevsgatan 1-73, 2-44	1972-75	1993-96
Kalkalgen 1	Kalkstigen 1-19	1992	
Isräfflan 2	Jurastigen 1	1991	
SUMMA VÄSTERVIK			

1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	GAR ANTAL	BOA + LOA
		28	3	8	39	3317			25	3317
	46	6	26		78	5597	1	100	18	5697
17	87	43	12	2	161	10332	14	1120	13	11452
55	103	99	34		291	22124	6	844	104	22968
44	8				52	2227	7	662		2889
91	236	144	30		501	31183	18	1125	96	32308
		16	4		20	1684				1684
	17	3			20	1295	3	143		1438
	9	3			12	849	1	64		913
							2	1040		1040
5	8				13	547	1	309		856
1	1		2		4	288			1	288
2	2	3			7	458				458
			4		4	440				440
	12	7	5		24	1796	2	206	12	2002
7	4	4	4	1	20	1473	4	985	10	2458
1	16	20	4		41	2942			43	2942
	2		3	1	6	534	3	311		845
	7	8	3	1	19	1677				1677
33	2				35	1414	1	2030		3444
44					44	797	1	2496		3293
8	8	9	1	2	28	2109	1	98	15	2207
	4	3			7	528				528
							3	700		700
	68	23	13		104	7194	3	1075		8269
	6				6	348				348
	4				4	288	1	93		381
	4				4	256				256
	2		2		4	328				328
	2		2		4	328				328
	4				4	264	1	77		341
1	4				5	334	1	93		427
17	4				21	717	1	105		822
							2	3516		3516
		6			6	470				470
							43	6601		6601
24	73	69			166	10207	10	244	32	10451
3	14	15	3	1	36	2338		54	5	2392
6	6		5		17	1159	2	66		1225
							13	6145	43	6145
							6	4980		4980
39	12				51	2040	9	1135		3175
	4	4			8	504	2	27	4	531
	1	5			6	430				430
2		1	3		6	474	5	48		522
	1	5			6	450	1	92	2	542
1	4	2			7	434				434
64					64	1990	1	2084		4074
51	137	168	33		389	26120	19	2535	40	28655
	24	24			48	3312	1	20		3332
							2	1183	1	1183
516	946	718	196	16	2392	153596	191	42406	464	196002

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGN-ÅR
HJORTED			
Nynäs 1:196	Oskarshamnsvägen 10	1954	
Nynäs 1:195	Falsterbovägen 2	1963	
SUMMA HJORTED			
ANKARSRUM			
Ankarsrum 1:208	Tjädersvägen 2-6	1963-68	
Ankarsrum 1:133	Axsjöv. 2-6, Vikingv. 1-3	1950	1992
Ankarsrum 1:223 B	Kungsv 57		
Ankarsrum 1:223 A	Kungsv 33		1972,1981
Ankarsrum 1:250, 251,256	Rådjursstigen 12, Hjortstigen 1, 3, 2	1970	2000
SUMMA ANKARSRUM			
GAMLEBY			
Väven 2	Prästgårdshöjden 1-11	1972	
Vattumannen 2	Trädgårdsgatan 4	1962	
Katedern 5	Bondevägen 2	1960	
Linjalen 1	Åbyhöjden 1-7	1964-67	
Väven 1	Ärnebergsgatan 8	1989	
Kardan 1	Åbyvägen 1	1989	
Vävsleden 1	Vetevägen 10	1990	
Vattumannen 3	Kyrkstigen 4	1990	
Diakonen 1	Ärnebergsgatan 4	1982	
Linnéan 7	Fasanvägen 2-6	1953-54	1990-91
Ullevi 8:10	Linnéavägen 2	1989	
Vitsippan 3	Tjustvägen 22 B	1990	
Laxen 19	Hagnäsvägen 21	1959	
SUMMA GAMLEBY			
ÖVERUM			
Överum 2:69, 11:8, 2:77	Bruksg 11,13; Prästgårdsg 1, 5	1955-1967	
Överum 1:8	Bruksgatan 7		2012
Överum 1:9	Prästgårdsgatan 3	1929	
SUMMA ÖVERUM			
EDSBRUK			
Hasselö 3:8	Hagaslätt, Hasselö		
Ed 10:9	Rävkullegatan 2	1968	
SUMMA EDSBRUK			
SUMMA TOTALT I DRIFT			
FASTIGHETER TAGNA UR DRIFT			
Överum 1:271	Vallongatan 9		
OBEBYGGDA FASTIGHETER			
Homman 1	Laxgatan 2		
Låringen 25 (del av)			
Ankarsrum 1:128	Tjustvägen 2, Ankarsrum		
Ankarsrum 1:160, 1:161	Axhultsvägen 1 A-B, Ankarsrum		
Ankarsrum 1:96, 1:134	Tjustvägen 11-17		
Ankarsrum 1:211	Tjädersvägen 8		
Fiskarna 8	Slånårsstigen 3, Gamleby		
Överum 11:3	Svensbackevägen 6		
Överum 2:38	Svedjevägen 2, Överum		
Överum 2:88	Svedjevägen 8-10, Överum		
Överum 1:258	Vallongatan 11		
Edsbruk 1:7	Tjustvägen, Edsbruk		

1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	GAR ANTAL	BOA + LOA
15	7				22	898	1	1170		2068
26	1				27	875	1	2000		2875
41	8				49	1773	2	3170		4943
14	18	8	2		42	2477	2	55	21	2532
	20				20	1140	10	136		1276
	8	8			16	1144				1144
25					25	1047	2	1118	11	2165
	10	12			22	1646	1	15		1661
39	56	28	2		125	7454	15	1324	32	8778
14	52	48	14		128	9004	8	201	58	9205
8	2				10	408				408
8	14	6	2		30	1767	9	1083		2850
45	77	52	11		185	11697	19	422	29	12119
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	18				18	1110				1110
15	21	15			51	3084	3	119	12	3203
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
42					42	797	1	2020		2817
132	208	121	27	0	488	29595	46	4403	99	33998
10	26	12			48	2798	6	881		3679
25					25	877	2	2129		3006
		2			2	215				215
35	26	14	0	0	75	3890	8	3010	0	6900
24					24	819	1	1400		2219
24	0	0	0	0	24	819	1	1400	0	2219
787	1244	881	225	16	3153	197127	263	55713	595	252840
787	1244	881	225	16	3153	197127	263	55713	595	252840

SPÖTORGET 1, 59325 VÄSTERVIK
TELEFON 0490-25 72 00
BOSTADSBOLAGET.VASTERVIK.SE

